








不复工，不还贷！至少14个烂尾楼涉4.6万业主公告“强制停贷”


新浪财经 | 作者：乐居财经 | 07-12 13:15 | 投诉



乐居新媒体 牛小杰 发自合肥

最近，全国多地多个楼盘业主，给官方及银行发了全体业主强制停贷告知书，涉及长沙新力铂园、武汉绿地光谷星河绘、南昌新力城、武汉恒大时代新城、景德镇恒大珑庭、郑州名门翠园等多个项目。截至目前，据不完全统计已有14个楼盘发布公告“强制停贷”涉及4.6万业主，总房款347亿！

商丘市恒大名都二期46#47#48号楼业主决定于2022年7月








康桥玖玺园业主决定于2022年11月1日
集体停贷告知书

尊敬的郑州市人民政府、郑州市住房城乡建设局、银监会郑州市监管分局、各贷款银行（招商、光大、交通、农业、浦发、广发、民生、郑州银行、中国银行等）：

康桥玖玺园项目自2020年7月开盘以来，1700套房子已经清盘，销售额共计44亿，房子精装修，约定交付时间为2023年10月。但7.20暴雨以来，该楼盘施工缓慢，2022年1-3月停工，6月份再次停工。

《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(银发359号)规定：银行业金融机构只能对购买主体

沈阳市恒大中央广场全体业主强制停贷告知书

尊敬的沈阳市人民政府、沈阳市住房城乡建设局、辽宁省银监会、各贷款银行：

沈阳市浑南区恒大中央广场(以下简称“中央广场”)自中央广场开盘以来，目前一期二期均已在2020年初全部售罄。该项目二期在2020年年底全面停工！其中按照合同，中央广场2022年7、8月底精装修应交付共1096户，从4月17日沈阳市疫情缓解以来，在政府主导下2022年交房的业主仍未看到有效复工复产措施。截止2022年7月9日，三个月以来，三菱电梯一直未能启动，导致后续的门窗安装、外立面收尾工程等其他工程一直未能进行，此外，园区无任何水电气暖配套设施。仅总包做了部分防水，楼宇内穿钢线等零散工程，处于几近停工状态。而中央广场23年交房的12栋高层6栋洋房共计1778户，截止2022月7月9日，已经全面停工23个月，业主多次现场维权，仍然没有复工。

中央广场项目体量如此之大，监管资金却只有4000万，且用于22年复工的1500万监管资金竟然挪与其他项目共同使用，本项目却因为没钱复工无法进行下去！

中央广场二期已售出房源中，网签和备案均集中在维权后，正常应该先完成网签和备案后贷款银行方可发放住房抵押贷款。由于土地抵押，中央广场2020.10.31交付的一期千余户业主已超过办理房证的期限，仍无法办理房证。而22年交房和23年交房的业主均面临这种情况！各银行如盛京银行、吉林银行、大连银行等均属于典型的违规发放

景德镇市恒大珑庭全体业主决定于2022年11月
强制停贷告知书

尊敬的景德镇市人民政府、景德镇市住房城乡建设局、银监会景德镇市监管

武汉市恒大时代新城全体业主强制停贷告知书

武汉光谷首个烂尾楼盘

绿地光谷星河绘 拿什么拯救你，我的家

停贷告知书

长沙市新力铂园全体业主决定于2022年8月
强制停贷告知书

南昌市新力城全体业主决定于2022年8月
强制停贷告知书

省人民政府、南昌市人民政府、南昌市住房城乡建设局、新建区住房城乡建设局
分局、中国人民银行南昌中心支行、各贷款银行：

新力城（房管局备案名“裕泰园”，以下简称“新力城”）该项目2021年8月
2栋高层.25、26洋房和二期全体，合计3277户已过交付期限8个月仍未交房
售房款60亿不知所踪，监管资金被绍兴市中级人民法院冻结。目前资金缺口
缺口4亿，办理产证5.5亿)。

业主2021年8月至今向政府部门上访几十次无结果，唯一的生路工抵、新力
贷银行民生银行拒绝。

南昌新力城遍地垃圾，草比人高，地下车库如游泳池。

，南昌新力城出售过程有如下违规行为：

银行在楼栋未封顶前发放住房贷款，并未按规定打入房管局资金监管账户，导
踪。民生银行、建设银行、工商银行、浦发银行、农业银行、邮政银行、光大
银行、农商银行、招商银行等均属于典型的违规发放贷款。

约1.996亿监管资金于2021年10约被绍兴市中级人民法院冻结，导致新力城
同样去年停工的武汉新力城、惠州新力城由于监管资金被保护目已全面交房，
被冻结，原因是究竟是什么？）。

业、交房无望、房贷压力下，迫于无奈，手无寸铁的业主只能断供求生存，为
未交房业主一致决定：

力城应于2022年7月底前给出能够执行的复工方案并全面复工，若未复工，
未结清贷款的业主将强制停止还各违规发放银行贷款的银行月供直至交房之日
制停贷造成的损失由所有违规放贷的银行、资金监管不力的政府相关单位、
新力城项目组等相关利益方共同承担。任何单位及个人均不得再次损害强制停
何利益，若再次对新力城业主强制停贷行为进行违法处罚，由此引发的连锁反
述等单位共同承担。

年 月

4.6万业主提出“强制停贷告知书”

据不完全统计，目前有景德镇、武汉、商丘、郑州等城市，共14盘业主发布“强制停贷告知书”总影响户数约4.6万户，总房款约347亿，明文提到的资金缺口就有61亿。





日期	城市	项目名称	（户）	（亿元）	（亿元）
6月30日	景德镇	恒大珑庭	900		
7月7日	武汉	恒大时代新城	5000	40	
7月8日	商丘	恒大名都二期			
7月9日	沈阳	恒大中央广场	2874		
7月10日	武汉	武绿地光谷星河绘	2428	48	8
7月10日	郑州	鑫苑名家四期	1126		
7月10日	武汉	美好花域香境二期	1700	数十亿	4
7月11日	郑州	鑫苑国际新城	8657	55	22.6085
7月11日	长沙	新力铂园	3776		7
7月	南昌	新力城	3277	60	10
7月	西安	世茂璀璨倾城二期			
7月	郑州	康桥玖玺园	1700	44	
7月	郑州	名门翠园	10000	100	
7月	郑州	康桥那云溪	5000		10

通过乐居新媒体统计的数据可以发现，关于强制停贷的楼盘基本都是出现暴雷或资金问题的民营企业，例如恒大、新力、世茂、名门等，当然绿地作为少有的国有控股混合型企业，也是相当扎眼。

业主：银行监管不到位是主要责任

乐居新媒体也仔细阅读了“强制停贷告知书”，大多表示影响人数众多，要求开发商尽快复工等，当然最重要的是，指出银行在操作层面出现一些问题。

以郑州名门翠园发布的“强制停贷告知书”来看，主要指出银行违规发放贷款、资金未转入开发商监管账户、未尽到专款资金监管的义务等三方面。

郑州市名门翠园全体业主决定于2022年9月
强制停贷告知书

尊敬的郑州市人民政府、郑州市住房城乡建设局、中国人民银行郑州中
支行、河南银保监局、各贷款银行:

郑州市名门翠园自预售以来累计签约销售协议近万份，实现预售资
百亿元，但仍逾期交房1000多日，目前仍持续全面停工！翠园业主多次现场维权，至今均未有实质性进展。

在房屋预售过程中，各银行如工商银行、华夏银行、郑州银行等存
不同程度的典型的违规发放贷款、未履行资金监管银行义务的行为，如

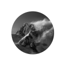
1.作为贷款银行，违规在房屋主体结构未封顶前发放按揭贷款；

2.作为贷款银行，将按揭贷款资金违规划入非监管账户，更有甚者
在借款人签字后私自修改贷款合同；

3.作为预售款资金监管银行，未积极履行资金监管义务，导致预售
金支出不明。





益，经全体已售楼业主一致决定:

1.翠园项目应于2022年8月8日前全面复工，若在此之前未全面复工，翠园所有已售房源且未结清贷款的业主将强制停止偿还各违规发放银行贷款的本金及利息直至房屋交房办妥房产证之日。

2.强制停贷造成的损失由所有违规放贷的银行、资金监管不力的政府部门及相关单位、转移资金的河南圣鸿置业有限公司及相关公司、以及翠园项目的其他相关利益方共同承担。任何单位及个人均不得再次损害强制停贷的翠园业主的任何利益，若再次对翠园业主强制停贷行为进行违法处罚，由此引发的连锁反应或其他恶果，亦由上述等单位共同承担。

此致

其中，在银行违规发放贷款这一项指出，作为贷款银行，在房屋主体结构未封顶前，银行违规发放按揭贷款;

在央行2003年出台的文件就明确规定过，商品房必须在主体结构已封顶时才能发放个人按揭贷款。

在资金未转入开发商监管账户一项中指出，作为贷款将按揭贷款资金违规划入非监管账户，更有甚者借款人签字后私自修改贷款合同;

在未尽到专款资金监管义务一项中指出，作为预售款资金监管银行，未履行资金监管义务，预售资金支出不明。

一般来说，设置预售资金监管是保障购房者买房不烂尾的最后一项安全阀，房企想要挪用监管资金，必然绕不过银行这主体。因此，在诸多烂尾楼业主看来，银行应该有不可推卸的责任。

业主能否合理合法“强制停贷”

对于各地业主是否能合理合法的通过“强制停贷告知书”来停贷呢?

对此，我联系法律界相关人士，在国内司法判例中，几乎所有烂尾楼引起的购房者和银行之间的民事纠纷中，法院都是判决银行胜诉，购房者必须无条件偿还贷款。
因为是预售房屋，一旦开发楼盘烂尾，那么购房者和开发商之间的关系，将由一手交钱，一手交货的买卖关系变为债权债务关系。开发商给不了你房子，也是你与开发商之间的债务债权关系。

而大多数购房者的贷款属于，个人与银行之间的借贷关系。也就是说月供还款与开发商没有直接关系。在某些极端背景下，房屋烂尾，贬值严重，银行甚至有可能让你追加抵押物。

当然，也有个别胜诉的案例。

2022年2月14日，浙江嘉兴市中级人民法院给出一例不一样的判决。
有一位购房者在房子烂尾后拒还银行贷款，被银行起诉，一审败诉；购房者不服，继续上诉，二审法院判购房者胜，将来不用还款了。

嘉兴中院二审认为，案件争议焦点为个人购房借款及担保合同解除后许先生应否承担剩余贷款的还款责任。许先生与银行签订个人购房借款及担保合同，银行贷款作为购房款由开发商收取，此后购房者依约归还了部分贷款本息。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十一条第二款规定，商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。开发商因进入破产清算程序而无法向许先生交付房屋，致使商品房买卖合同解除，许先生主张解除个人购房借款及担保合同，依据充分，应予支持，故开发商应承担剩余贷款的还款责任。








偿还本合同项下的全部或部分贷款”，嘉兴中院认为该条款系银行为重复使用而提前拟定的格式条款，其中与最高法解释相抵触的内容，加重了许先生的责任，该条款对许先生不具有拘束力。

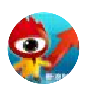
最终，该院二审判决银行提出的由许先生归还剩余贷款、支付利息等请求不能成立，不予支持。

最主要的是，购房者买房和银行签订贷款协议时，一般都会有这么一条约定：
贷款发放后，借款人或抵押人与售房人或其他第三方就该房产有关质量、价格、权属、条件或其他事宜发生的任何纠纷，均与贷款人无关，贷款人有权选择继续履行本合同或要求借款人提前偿还本合同项下的全部或部分贷款。

嘉兴中院认为该条款系银行为重复使用而提前拟定的格式条款，其中与最高法解释相抵触的内容，加重了购房者的责任，该条款对购房者不具有拘束力。
最后因为这位业主已经和开发商解除了商品房买卖合同，所以，商品房担保贷款合同也被解除，业主无需承担后续的房贷。

还有哪些烂尾楼业主准备停贷？欢迎您给我们评论区留言！





新浪财经
新浪财经提供7*24财经资讯及全球市场报价，覆盖股票、期货等多种面向个人和企…

✓ 已关注

推荐阅读



曝光！唐山商品房资金监管五大乱象，以融创项目为例！

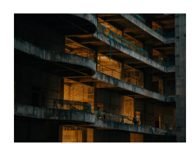








乱象四：法院来划扣，监管银行不监不管！乱象五：监管部门对监管余额后知后觉，不审…



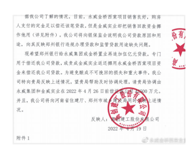
买的房子烂尾了，房贷还要继续还

房子烂尾后，张雪桂和丈夫断过几个月的房贷。但很快又补还了。“银行把我老公的工资卡停了，我们的钱都在那里。”张雪桂告诉南风窗记者，因为了解到银行一次性把他们的贷款转给了开发商，而非存进商品房预售资金的监管账户，这让她和其他业主觉得，银行对房子烂…



监管账户还有约1个亿为何项目沦落到延期交付？

上周，凤凰网房产报道了萧山坎山镇一个令人糟心的楼盘。 杭州萧山区的嘉裕天城二期即将在6月30日迎来交付，但是临近交付，项目的工程进度却严重滞后，园区中的绿化、内部的精装修及地下车库均未完工，业主们自然忧心忡忡，而项目现场销售主管的回复几乎确定了…



#继碧桂园爆雷后郑州一房企20亿监管资金也不翼而飞

2020年，永威置业集团有限公司（以下简称“永威公司”）与郑州金桥置业有限公司（以下简称“金桥公司”）联合开发【永威金桥西棠花园】工程项目，以上两公司就该项目成立了项目公司-郑州金威实业有限公司（以下简称“金威公司”）。根据《郑州市商品房预售款监管协…



深圳一楼盘300户业主面临钱房两空：6亿预售款去哪了？

4月2日，深圳刮起大风，星都•梅沙天邸的上百位业主仍在平安银行深圳分行门口不愿离去。业主刘峰向《每日经济新闻》记者透露，“房子原本是精装修交房，但项目去年6月就已停工，开发商也没钱装修了。而且开发商还欠了政府税款，所以房产证也一直办不下来。” 在…

换一换 查看更多

转发 2903 | 评论 3997 | 74588

同时转发到我的微博 评论

全部 | 热门 | 认证用户 | 关注的人 | 陌生人

Lazyladychan：关于福建省安全厅行政处陈桂芳名下资产，房产，现金来历不明，且携带家属黄灿，黄慧晰创办企业偷税漏税等，使用他人银行账号借款给天福地产等违法操作，扬言把资金转到国外，望有关领导彻查。 评论配图

10秒前 来自福建 回复 | 赞

搞机先疯对长 ：烂尾楼这么多，说明这样房地产开发模式是不健全的，开发商卷钱跑路，银行旱涝保收，就苦了业主了

2分钟前 来自上海 回复 | 赞

沉默也是一种罪过59368：回复@起舍名字好11:普通大众联合起来反抗

3分钟前 来自河南 查看对话 | 回复 | 赞

春秋二十：回复@自由吃喝自由长肉:那你这是说国家有问题喽

3分钟前 来自江苏 查看对话 | 回复 | 赞

事儿君的微博 ：房地产泡沫！

3分钟前 来自四川 回复 | 赞

乌托有个邦W：买这个些暴雷房企如果想要跟银行协商停贷，建议先找好当地关于预售资金监管的文件，向银保监举报银行违规行为，要求住建局下发整改或处罚，再与业主一起去银行“商讨”。【这个过程会非常不顺利，而且银行不会同意】要做的就是向银行施压，而且在这个过程中多收集相关方违规证据会有利于后续维q。——

3分钟前 来自河南 回复 | 赞



桃源-观一：自救。
4分钟前 来自福建 回复 | 赞

怡逸影：回复@神龜雖壽猶有竟時:还，还能比新冠蔓延的快，伟大国疫情都不怕，不行也封城
4分钟前 来自陕西 查看对话 | 回复 | 1

小town做题家：回复@余心之所善兮00:长沙吃相不是一直不错嘛，也开始吸了？
4分钟前 来自山西 查看对话 | 回复 | 赞

大庄严海：买期房本身就是赌博。风险自己必须承担
4分钟前 来自山东 回复 | 赞

某某某的小号哟 ：回复@军子hu:我们老家有个烂尾楼，老板赌博输光了财产，业主举着横幅游街，最后政府出面让另一个开发商来修的，那是我人生中见过的唯一一个烂尾楼，印象深刻
8分钟前 来自浙江 查看对话 | 回复 | 2

无鱼不欢而散 ：回复@马小川3098922143:西安处理了一批历史旧账！其实闹也白闹，有的楼盘债务关系错综复杂，根本理不清楚，阻力很大！那些简单的当地肯定是会尽最大努力，把他们盘活，搁那谁看都碍眼，不利于城市形象！
9分钟前 来自陕西 查看对话 | 回复 | 赞

vampire-美少女：救救老百姓吧！
10分钟前 来自河南 回复 | 赞

DayLily其实是老街坊：什么黑维权不如割肉 抱住一起死
11分钟前 来自广东 回复 | 赞

一串小水稻：对开发商的各种行为监管不够严格
11分钟前 来自广东 回复 | 赞

ih8sn0w：回复@QAZWSX4608256:现实生活中不还钱的大多会被银行搞疯。
12分钟前 来自重庆 查看对话 | 回复 | 赞

辛巴-鉴别录：开发商能摆烂，年轻人不能躺平吗？
14分钟前 来自江苏 回复 | 赞

为了避免骚扰，微博智能反垃圾系统会过滤掉部分广告用户。

1 2 3 4 5 6 ... 200 | 下一页